



§ 60

Tontin omistajan toimenpidevaatimus koskien naapuritontilla olevaa jäteaitausta, tontin rajan pengerrystä ja pihamaajärjestelyjä, Laukkipääntie 9, Asunto Oy Laukki 9

HEL 2022-000431 T 10 04 10

Facta tunnus 39-0025-21-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** vaatimukset koskien naapuritontin 91-39-56-5, Laukkipääntie 9, jäteaitauksen sijaintia, tonttien välisen rajan pengerrystä ja pihamaajärjestelyjä.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella ***** ja Asunto Oy Laukki 9:lle.

Rakennusvalvontapalvelujen tarkastuslausunto 11.11.2021

Helsingin rakennusvalvontapalveluihin on saapunut ***** toimenpidepyyntö, joka koskee Asunto Oy Laukki 9:n sijoittamia jäteastioita heidän yhteisen rajan läheisyydellä.

Asunto Oy Laukki 9 on sijoittanut taloyhtiön uudet jäteastiat, Laukkipääntie 9/ Laukkipääntie 11a:n rajan läheisyyteen. Jäteastioiden ympärille on rakennettu kolmelta sivulta 120 cm korkea puuaita, jonka taakse jäteastiat on vierekkäin sijoitettu. Jäteaitaus sijaitsee noin 140 cm:n etäisyydellä Laukkipääntie 11a:n rajalta.

Asunto Oy Laukki 9:n mielestä heidän jätekatoksensa sijaitsee rakennusjärjestyksen mukaisesti luvallisella paikalla, ja on sijoitettu rakennusvalvonnan 45 asteen ohjeen mukaisesti, riittävän kaukana naapurin rajasta.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 21 §:n 1 kohdan mukaan, korkeintaan 30 neliömetrin suuruisen aitauksen tai suojan rakentaminen jätteiden keräilyä varten, on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta.

Toimenpidepyynnön tekijä on esittänyt seuraavia vaatimuksia:

Koska perimmäinen syy tähän outoon tilanteeseen on se, että naapuri ei toteuttanut piharemontissaan pengerrystä rakennusjärjestyksen 15 pykälän mukaisesti, niin siitä ei saa aiheutua heille mahdollisuutta kiertää rakennusjärjestyksen 18 pykälää ja siten sijoittaa roskaaitauksensa lähemmäksi rajaamme kuin muuten olisi luvallista.



17.03.2022

Käsittääkseni kummankin pykälän 15 ja 18 tarkoituksena on velvoittaa tontin omistajaa toimimaan siten, että heidän toimistaan ei aiheudu naapureille haittaa. Siksi vaadin, että siirräätte heidän roska-aitauksen vähintään 160 cm päähän rajasta ja velvoitatte heidät korjaamaan pengerryksen koko rajalinjalta niin kuin 15 pykälä edellyttää ja että he palauttavat parkkialueensa rakennusluvan mukaiseen kokoon ja istuttavat rakentamattoman osa tontistaan kuten asemakaava edellyttää.

Tarkastuslausunnossa todetaan, että asia tullaan viemään kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston on mahdollista asettaa Asunto Oy Laukki 9:lle velvoite jäteaitauksen siirtämiseksi sekä asettaa veloitteen tehosteeksi uhkasakko.

Asunto Oy Laukki 9:n vastine 11.1.2022

***** valituksen pohjalta on järjestetty kaksi kuulemistä koskien roska-aitauksen uudelleen rakentamista entiselle paikalleen. Kuulemisen pohjalta ***** toiveiden mukaisesti roska-aitaus sijoitettiin rakennusvalvonnan 45 asteen ohjeen mukaisesti ja roska-aitauksen taakse istutettiin vähintään aitauksen korkuisia tuijia 16kpl kahdeksan metrin matkalle.

Tähän ratkaisuun ei oltu tyytyväisiä. Kaupungilta tuli ***** pyynnöstä Stefan Friman mittaamaan ja toteamaan oikean etäisyyden, jotta 45 asteen sääntö toteutuu. Siirsimme aitausta vaaditun verran Stefan Frimanin ohjeistuksen mukaisesti.

Kaikki tontin hulevedet on ohjattu 2020 toteutetussa salaoja- ja sadevesiremontissa niin, etteivät ne enää valu naapurin tontille. Hulevesien ohjaamisella ei kuitenkaan ole mitään tekemistä jäteaitauksen sijainnin kanssa. Toivomme asiaan lopullista päätöstä.

Toimenpidevaatimuksen tekijän vastine 8.2.2022

Toimenpidevaatimuksen tekijä toteaa vastineessaan seuraavaa:

Laukki 9 teki kesällä 2020 ison piharemontin, jossa he mm. levensivät ja korottivat kulkukäytävänsä ja siten jyrkensivät pihan pengerrystään rajalinjallamme, sekä poistivat pysäköintialueen vierestä kaikki istutukset. Laukki 9 tontin pinta on koko 45 metrin rajalinjalla 40 - 120 cm tonttiamme korkeammalla. He eivät tehneet pengerrystä RJ 15§ mukaisesti, missä yksiselitteisesti sanotaan, että pengerrys on toteutettava siten, että hulevedet eivät valu naapurin puolelle. Pengerryksen olisi pitänyt päättyä heidän tontin puolella riittävän kaukana rajalinjasta, jotta hulevedet jäävät heidän tontilleen.



17.03.2022

Piharemontin yhteydessä he ehdottivat, että tekisimme rajalinjalle yhteisen ojan, mihin suostuimme. Pian suostumuksemme jälkeen isännöitsijä kuitenkin ilmoitti, että Laukki 9:n hallitus ei haluakaan ojaa rajalle. Nyt pengerrys päättyy rajalinjalle ja on paikoin noin 15 - 40 cm omaa tonttiamme korkeammalla. Jyrkkä pengerrys ei ime kaikkea siihen kertyvää sade- ja sulamisvettä vaan ne valuvat edelleen tontillemme, koska ilmasto muuttuu ja rankkasateet yleistyvät ja talvella sateiden määrä kasvaa, mikä todetaan myös Helsingin kaupungin Hulevesi-ohjelmassa.

Roska-aitaus sijaitsee tällä hetkellä 130 cm päässä tarkastusmitatusta rajasta ja se on sijoitettu piha-alueelle, joka on 40 cm meidän pihaamme korkeammalla. Aitaus ei ole rakennusjärjestyksen 18§ edellyttämän 45 asteen säännön mukaisessa paikassa. Meidän toivomuksemme on, että he sijoittavat roska-aitauksen autokatoksensa päähän, jossa siitä on vähemmän haittaa piha-alueellemme. He kieltäytyivät ja ilmoittivat, että aitaus tulee 45 asteen säännön mukaisesti rajallemme, koska se on heille halvempi ratkaisu.

Koska emme päässeet katselmuksissa yhteisymmärrykseen RJ 18 § 45 asteen säännön tulkinnasta, sovimme, että pyydän RVV:sta ohjeet. Pia-Liisa Orrenmaa ohjeisti, että tonttien pintojen ollessa erikorkeudella aitauksen korkeuteen lisätään tonttien korkeusero 40 cm samalla tavalla kuin aita-ohjeessa, eli aitauksen tulee olla vähintään 160 cm päässä rajasta. Laukki 9 isännöitsijä ilmoitti, että heidän olevan samaa mieltä Orrenmaan tulkinnasta, mutta he eivät tule sitä noudattamaan. Sen jälkeen taloyhtiö rakensi aitauksen ja sijoitti sen noin metrin päähän rajasta. Teimme asiasta toimenpidepyynnön 39-159-21-ILM. Tämän jälkeen Stefan Friman teki tarkastuskäynnin, jonka päätteeksi hän teki 45 asteen säännöstä eri tulkinnan kuin Orrenmaa. Pyyntöistämme huolimatta, emme ole saaneet RVV:lta yksiselitteistä tulkintaa tilanteeseen.

Jos oja olisi tehty, tonttien pinnat olisivat rajalinjalla koko sen pituudelta samalla tasolla, ja siten Orrenmaan tulkinta on yksiselitteinen. RJ 15§ noudattamatta jättäminen ei saa antaa Laukki 9:lle mahdollisuutta kiertää RJ 18§ ja siten sijoittaa roska-aitauksensa lähemmäksi rajaamme kuin muuten olisi luvallista. Piharemontissaan Laukki9 poisti kaikki puut ja istutukset autokatoksensa ja rakennuksen väliseltä alueelta. Lisäksi he ilmoittivat roska-aitauksen kuulemisessaan, että he purkavat pois vanhan rakennusluvan mukaisen roskakatoksensa. Tämä on johtanut siihen, että heidän parkkialueensa on kasvanut ja siten parkkialueesta ja roska-aitauksesta aiheutuu häiriötä kiinteistöllemme. Otimme asian heidän kanssaan esille roska-aitaukseen liittyvässä kuulemisessa ja vastineessamme pyysimme heitä tekemään istutuksia pihalleen, jotta laajentuneesta parkki-alueesta aiheutuvat haitat vähenisivät.



17.03.2022

Heidän taloyhtiö teki päätöksen, jossa he kieltäytyivät lisäistutuksista muilta osin kuin 8 metrin matkalle istutetuista tuijista. Sen seurauksena autojen valot loistavat suoraan ikkunoihimme ja autoja seisotetaan jopa joutokäynnillä puretun roska-katoksen kohdalla. Kyseinen parkkialueen laajentaminen on täysin vastoin Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §, jossa todetaan, että rakennusluvassa istutettavaksi määritetyt alueita ei saa supistaa. Samoin voimassa oleva asemakaava edellyttää, että rakentamattomat alueet tulee istuttaa. Laukki 9:n ei suorittanut piharemonttinsa aikana meidän kuulemista missään vaiheessa näistä parkkialueeseen tai kulkukäytävään liittyvistä muutoksista, vaikka RJ 13§ edellyttää raja-naapureiden huomioon ottamisen pihamaan muutoksissa.

Vaatimuksemme on, että Laukki 9 siirtää roska-aitauksen RJ 18 § mukaisesti vähintään 160 cm päähän rajasta tai vaihtoehtoisesti autokatoksen päätyyn, velvoitatte heidät korjaamaan pengerryksen koko rajalinjalta niin kuin RJ 15 § edellyttää toisin sanoen rajalla pitää olla oja tai painanne, mikä estää kastelu-, sade- ja sulamisvesien valumisen tontillemme ja että he palauttavat parkkialueensa Maankäyttö- ja rakennuslain 167 § mukaisesti rakennusluvan mukaiseen kokoon ja istuttavat rakentamattoman osa tontistaan kuten asemakaava edellyttää, jotta puretun roskakatoksen ja poistettujen istutusten takia lisääntynyt parkkialueen haitta poistuu.

Esimerkkilaskelma tontillemme rinteestä valuvan huleveden määrästä, mikä aiheutuu rinteeseen sataneesta vedestä ja lumesta sekä siihen kolatun lumen määrästä Helsingin vuotuisen sademäärän perusteella Pengerrytyn piha-alueen pituus 45 m, Pengerryksen leveys 1,5 m, Vuotuinen sademäärä 0,70 m, Tontillemme valuva huleveden kuutiomäärä vuodessa, mihin lisätty arvio rinteeseen lapioidusta lumesta = 50 m³.

Asunto Oy Laukki 9:n lisävastine

Asunto Oy Laukki 9:lle on 9.2.2022 varattu tilaisuus lausua vaatimuksetekijän kirjelmästä kahden viikon kuluessa. Yhtiö on 23.3.2022 antanut asiassa lausuman, joka on esityslistan liitteenä.

Perustelut

Jäteaitaus

Rivitalon 120 senttimetriä korkea jäteaitaus sijaitsee noin 130 senttimetrin päässä naapuritontin rajasta ja naapuritontin omistaja vaatii, että se on siirrettävä 160 senttimetrin päähän eli 30 senttimetriä pois päin tonttien yhteisestä rajasta.



17.03.2022

Tämä jäteaitaus ei tonttien pihamaiden korkeuseron (noin 40 senttimetriä) vuoksi jää kokonaisuudessaan rakennusjärjestyksen 18 §:n edellyttämän 45 asteen alle, kun se mitataan alempana olevan tontin pihamaan tasosta. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella ei ole kuitenkaan ilmennyt, että jäteaitauksesta koituisi vaatimuksen tekijän tontille sellaista haittaa, joka poistuisi 30 senttimetrin siirrolla. Näin ollen perusteita velvoitteen asettamiselle ei ole.

Pihamaan muutokset

Helsingin rakennuslautakunta on 30.11.1982 myöntänyt rakennusluvan kuuden asunnon rivitalon rakentamiseksi Laukipääntie 9:n tontille. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetussa asemapiirustuksessa on esitetty pihamaajärjestelyt. Tontin kadun vastaiselle pihalle on merkitty pieniä istutusalueita ajoyhteyksien lisäksi.

Näitä istutusalueita on nyt asfaltoitu. Ottaen huomioon tontilla olevien muiden istutusalueiden määrän ja sen, että nämä asfaltoidut istutusalueet eivät ole olleet kiinni naapurintontin rajassa, niin kyse ei kuitenkaan ole sellaisesta olennaisesta pihamaan muutoksesta, että asiassa olisi perusteita velvoitteen asettamiselle.

Hulevedet

Naapurintontin omistaja vaatii, että Asunto Oy Laukki 9 kaivaa ojan tonttien yhteiselle rajalle johtamaan Asunto Oy Laukin 9:n tontin pengerryksen hulevedet niin, että mitään hulevesiä ei valu hänen tontilleen.

Asunto Oy Laukki 9:n tontin pihamaa on luonnostaan korkeammalla kuin vaatimuksen tekijän tontin pihamaa. Hulevesiä on tällöin aina jo ennen rakentamista jossakin määrin johtunut alempana olevalle tontille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:n mukaan jos maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

Asfaltoidulta pihamaalta ei johdu hulevesiä kyseiselle pengerrykselle. Pengerrykselle satava sadevesi imeytyy suureksi osaksi tälle noin 1,5 metriä leveälle istutusalueelle. Osa hulevesistä johtuu alempana olevalle tontille. Asiassa ei ole kuitenkaan esitetty näyttöä siitä, että näistä hulevesistä aiheutuisi alempana olevalle tontille huomattavaa haittaa, näin ollen asiassa ei ole perusteita velvoitteen asettamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet



17.03.2022

Helsingin rakennusjärjestys 15 §

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero.

Pengertäminen ja tukimuurin rakentaminen on toteutettava niin, etteivät maa-ainekset eivätkä hulevedet valu naapurin puolelle.

Helsingin rakennusjärjestys 18 §

Vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirrettäessä tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora, rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle.

Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 157 §

Rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §

Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 § 4 momentti

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että sen rakennusluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Rakennus-



17.03.2022

luvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkina- ja turvallisuusvalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakko-laissa (1113/1990) säädetään.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Laukkipääntie
- 2 Ilmakuvia
- 3 Valokuvia Laukkipääntie 9
- 4 Toimenpidepyyntö
- 5 Tarkastuslausunto 39-0025-21-HAL
- 6 Asunto Oy Laukki 9 vastine
- 7 Toimenpidevaatimuksen tekijän vastine 8.2.2022
- 8 Laukkipääntie 9 asemapiirros
- 9 Asunto Oy Laukki 9 lausuma 23.2.2022

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Asunto Oy Laukki 9 (saantitodistus)

Vaatimuksen tekijä (saantitodistus)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Esitysteksti



17.03.2022

distus)

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Laukkipääntie
- 2 Ilmakuvia
- 3 Valokuvia Laukkipääntie 9
- 4 Toimenpidepyyntö
- 5 Tarkastuslausunto 39-0025-21-HAL
- 6 Asunto Oy Laukki 9 vastine
- 7 Toimenpidevaatimuksen tekijän vastine 8.2.2022
- 8 Laukkipääntie 9 asemapiirros
- 9 Asunto Oy Laukki 9 lausuma 23.2.2022

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Asunto Oy Laukki 9 (saantito-
distus)

Vaatimuksen tekijä (saantito-
distus)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto